

新庁舎の候補地に関するデータ等整理一覧表（経済性・実現性）

		03 中央公園	05 金井一丁目地内	06 JR烏山駅周辺
敷地情報	面積（災害警戒区域除く）	約19,500㎡（約15,600㎡）	約7,400㎡ 北約3,200㎡+南約4,200㎡	約13,400㎡ 市有地約5,200㎡+民有地約8,200㎡
	現況	公園（非都市公園）、公民館、 体育館（閉鎖）、武道館、弓道場、 泉町自治会館、駐車場、神社、森林等	更地 （商業施設跡地）	駅前広場・市営駐車場 宅地（空き家・未利用地が多い）
	用途地域（建ぺい率／容積率）	指定なし（60％／200％）	近隣商業地域（80％／200％）	工業地域（60％／200％） 近隣商業地域（80％／200％） 第一種住居地域（60％／200％）
	規制（災害危険）	土砂災害警戒区域：急傾斜地 （崖高約20m）※対策工事済	-	-
	周辺道路	市道（幅員6m未満）	市道（幅員6m未満）	県道（幅員16m）
	土地所有	市有地	民有地	市有地+民有地

評価項目／評価の視点	評価
------------	----

3 経済性（工事に要する期間及び事業費）

◇事業費の多寡 （建築費、駐車場・調整池の整備 費以外に必要なもの）	<ul style="list-style-type: none"> ・用地費（道路用地） ・道路整備費 ・既存施設除却費（公民館、体育館、 武道館、弓道場、自治会館、彰徳 神社・慰霊碑） 	<ul style="list-style-type: none"> ・用地費（敷地約7,400㎡、道路用地） ・道路整備費 	<ul style="list-style-type: none"> ・用地費（敷地約8,200㎡）
◇都市計画事業の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の指定+都市機能誘導区 域への位置付け必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・JR烏山駅から概ね半径500m以内 で用途地域指定 ⇒ 採択可 	<ul style="list-style-type: none"> ・JR烏山駅から概ね半径500m以内 で用途地域指定 ⇒ 採択可

4 実現性（現地調査等に基づく土地利用上の制約）

◇庁舎建物や駐車場が配置しやす く、利用しやすい敷地であるか	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎を南側に配置する必要がある り、駐車場が南北に長くなる ・県条例に基づき東側崖地から一定 距離を確保する必要あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・市道で敷地分断されていることや 周辺住宅地の生活環境に配慮した 施設計画が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・県道に接道した整形の敷地で、効 率的な施設計画が可能 ・未整備の都市計画道路の検討が必要
◇用地取得の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備のための民有地の用地買 収が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・民有地の用地買収が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・一部民有地の用地買収が必要

新庁舎の想定規模	必要延床面積：5,700㎡ 2階建て必要敷地面積＝建築面積2,850㎡+駐車場4,000㎡+緑地685㎡＝7,535㎡ 3階建て必要敷地面積＝建築面積1,900㎡+駐車場4,000㎡+緑地590㎡＝6,490㎡
----------	---

費用項目	概算事業費（R6/2/26試算）		
本庁舎整備費〔建築工事費+外構工事費+用地費+既存施設除却費〕			
〔試算条件〕 ・建築工事費は、延床面積を5,700㎡と して試算 ・外構工事費は、敷地の整備面積を2階 建ての場合は8,000㎡、3階建ての場 合は7,000㎡と仮定し、中央公園及び JR烏山駅周辺は2階建て、金井一丁目 地内は3階建てを想定し、駐車場、調 整池等の整備に要する費用を試算 ・用地費は、土地取得費は地価調査によ る基準地価格に基づき試算し、建物補 償費は一般住宅の建築や解体に係る実 勢価格に基づき試算 ・既存施設除却費は、他の公共工事等を 参考に試算	約 42.3 億円	約 41.2 億円	約 43.7 億円
道路整備費〔道路整備工事費+用地費〕			
〔試算条件〕 ・道路整備工事費は、整備が必要と見込 まれる道路延長及び幅員に基づき、事 業費が最も大きくなる場合を試算 ・用地費は、本庁舎整備費の用地費と同 様に試算	約 9.3 億円	約 3.5 億円	0 円
合計	約 51.6 億円	約 44.7 億円	約 43.7 億円